gemeente eemnes

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Eemnes.

Nr. 56659
25 juni
2015

Huisvestingsverordening Eemnes 2015

Raadsvoorstel nr. 2015/
De raad van de gemeente Eemnes;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 mei 2015 ;
overwegende , dat het gewenst is om regels te stellen om te komen tot een goede en rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte in de gemeente Eemnes;
overwegende dat in de regio Amersfoort al sinds een groot aantal jaren sprake is van schaarste zoals aangetoond in diverse onderzoeken;
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder a, 5, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 en 35 van de Huisvestingswet 2014;
besluit :
Vast te stellen de volgende verordening:
Huisvestingsverordening Eemnes 2015
HOOFSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. aanbodmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met de daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van inschrijfduur;
b. corporaties; de toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die verenigd zijn in het Samenwerkingsverband Wonen Eemvallei, de SWEV;
c. economische binding: binding van een persoon aan de woningmarktregio of de gemeente Eemnes, daarin gelegen dat die persoon met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te vestigen. Onder een economische binding wordt verstaan:
    1. Iemand heeft een contract van minimaal een halve werkweek (18 uur) met een duur van minstens een jaar bij een bedrijf in de woningmarktregio of vanuit een bedrijf tewerkgesteld in dat gebied of
    2. Iemand volgt een dagopleiding van minimaal 19 uur per week aan een in dat gebied gevestigde instelling van onderwijs of
    3. Een zelfstandig ondernemer die in het bestaan voorziet en kan aantonen dat het bedrijf in dat gebied is gevestigd;

d. eigenaar: het daaromtrent bepaalde in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
e. etagewoning: portiekflat, galerijflat, maisonnettes, bovenwoningen, benedenwoningen, seniorenflat en één-kamerwoningen;
f. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
g. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
h. huishoudinkomen: het daaromtrent bepaalde in artikel 1 onder a van de wet;
i. huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
j. huurprijs: het daaromtrent bepaalde in artikel 1, onder 2, onder a van de wet;
k. huurtoeslaggrens: de rekenhuur zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag bepaalde, dan wel de daarvoor in de plaats tredende overheidsregeling;
l. ingezetene: degene die in de Gemeentelijke Basisadministratie van de gemeente Eemnes of één der andere gemeenten in de woningmarktregio is opgenomen en feitelijk hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
m. inschrijfduur: de periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven in het register van woningzoekenden;
n. lotingsmodel: verdelingsmodel waarbij beschikbare woonruimte met de daarbij geldende voorwaarden wordt aangeboden en waarbij de volgordebepaling van woningzoekenden plaats vindt aan de hand van loting;
o. nieuwbouwhuurwoning: een woning die nieuw is gebouwd en die door de woningzoekende als eerste gehuurd wordt;
p. maatschappelijke binding: binding van een persoon aan dat gebied en is daarin gelegen dat die persoon een redelijk met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat

gebied te vestigen. Een maatschappelijke binding wordt in ieder geval aangenomen ten aanzien van:
4. een persoon die ten minste 1 jaar onafgebroken ingezetene is in dat gebied of:
5. een persoon die gedurende de voorafgaande twintig jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van dat gebied;
6. een persoon die gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste vier jaren onafgebroken ingezetene van de gemeente Eemnes is geweest en vanwege het volgen van eenvoltijdse studie of school de gemeente Eemnes heeft verlaten;

q. mantelzorg: het bepaalde in artikel 1.1.1 onder 1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
r. mantelzorgontvangers: degene die mantelzorg ontvangt;
s. mantelzorgverstrekkers: degene die mantelzorg verstrekt;
t. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
u. regionale binding: economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio;
v. register van woningzoekenden: het inschrijfsysteem voor woningzoekenden van de corporaties;
w. splitsingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de w
x. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
y. urgentiecommissie: de commissie die aan burgemeester en wethouders adviseert over urgentieverzoeken van woningzoekenden;
z. urgentieverklaring: een door burgemeester en wethouders afgegeven verklaring inhoudende een toekenning in de urgentiecategorie;
aa. verhuurder: corporaties en particuliere verhuurders die professioneel woonruimte verhuren;
ab. woningzoekende: een huishouden dat zich wil vestigen in de woningmarktregio;
ac. woningmarktregio: het grondgebied van de van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg;
ad. woonruimte: woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning;
ae. wet: de Huisvestingswet.

Artikel 2 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 8 binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen hun beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.
3. Indien burgemeester en wethouders niet binnen de genoemde termijnen in het eerste of twee lid beslissen, wordt de vergunning geacht te zijn verleend.

HOOFDSTUK 2 VERDELING VAN WOONRUIMTE

PARAGRAAF 1 WERKINGSGEBIED

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders woonruimte in eigendom van corporaties of van eigenaren die meer dan één woonruimte verhuren, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens, voor bewoning in gebruik te nemen of te geven.
2. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning van burgemeester en wethouders een standplaats in gebruik te nemen of te geven.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
b. onzelfstandige woonruimten;
c. bedrijfswoningen;
d. woonwagens.

Artikel 4 Toelatingscriteria

Om toegelaten te worden tot de in artikel 3 genoemde woonruimten gelden de volgende voorwaarden:
a. tenminste één van de leden van het huishouden is achttien jaar of ouder;
b. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of
c. zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 5 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 4 komen voor een huisvestigingsvergunning in ieder geval in aanmerking:

a. woningzoekenden met een inkomen zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid onder g van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, dan wel een andere regeling op grond van de Woningwet.
b. woningzoekenden die voldoen aan artikel 12, 13, 14 en 15.

PARAGRAAF 2 INSCHRIJVING WONINGZOEKENDEN

Artikel 6 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. Corporaties dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een centraal register van woningzoekenden.
2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving en uitschrijving.
4. In dit register worden op hun verzoek als woningzoekenden ingeschreven:
a. de huishoudens die een urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18 bezitten;
b. de huishoudens die voldoen aan de toelatingseisen ingevolge artikel 4.

Artikel 7 Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 3 aangewezen woonruimte wordt in ieder geval bekendgemaakt door publicatie op een kosteloos toegankelijke gemeenschappelijk digitaal platform.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
b. de inkomensgrens als bedoeld in artikel 5;
c. het label als bedoeld in artikel 12;
d. de geldigheid van een urgentieverklaring;
e. de methode van woningaanbieding.

PARAGRAAF 3 PROCEDURE AANVRAAG HUISVESTINGSVERGUNNING

Artikel 8 Aanvragen van een huisvestingsvergunning

1. Een woningzoekende die reageert op een geadverteerde woning, doet daarmee tevens een aanvraag om een huisvestingsvergunning.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens gebruikt uit het register van woningzoekenden;
a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
c. huishoudinkomen;
d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort.
1. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
b. aan wie de vergunning is verleend;
c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen.
1. Burgemeester en wethouders zijn gerechtigd om bewijsstukken op te vragen.

Artikel 9 Vruchteloze aanbieding

1. Als de woonruimte door de verhuurder twee keer vruchteloos is aangeboden overeenkomstig artikel 7, kan de huisvestingsvergunning worden verleend aan een andere woningzoekenden dan die ingevolge artikel 5, 12, 13, 14 of 15 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 10 Intrekking huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
c. indien zich gronden voordoen zoals genoemd in artikel 18 van de Wet.

PARAGRAAF 4 AANBIEDING EN RANGORDE

Artikel 11 Methodes voor woningaanbieding

1. Woonruimte wordt aangeboden door middel van het aanbodmodel of het lotingsmodel.
2. In bijzondere gevallen kunnen corporaties en burgemeester en wethouders in afwijking van het eerste lid, woonruimte direct bemiddelen.

Artikel 12 Labeling bij woningaanbieding

1.Woonruimte kan bij aanbieding overeenkomstig de tabel worden gelabeld voor aangewezen doelgroepen.

Woningtype	Aangewezen doelgroep
Seniorenserviceflats (incl. huismeester en recreatiezaal)	55-plussers
Seniorenwoningen	55-plussers
Aangepaste woningen	kandidaten die op grond van de WMO of een urgentieverklaring een aangepaste woning behoeven
(On)zelfstandige woonruimte gesubsidieerd door de subsidie jongeren- en studentenhuisvesting	Jongeren en/ of studenten
Aanleunwoningenen/of (on)zelfstandige zorgwoningen	Woningzoekenden met een zorgindicatie
Woongroepenwoningen	Kandidaten wachtlijst van de woongroep
Atelierwoningen	Personen met ambachtelijk/kunstzinnig beroep
5- of meerkamerwoningen	Huishoudens van 6 of meer personen

1. Wanneer zich geen kandidaten uit de aangewezen doelgroep als bedoeld in het tweede lid melden, kan de woonruimte aan andere doelgroepen aangeboden worden.
2. In afwijking van het tweede lid kan er bij aanbieding van woningen in serviceflats voor senioren en bij aanleunwoningen worden afgeweken van de rangorde als bedoeld in artikel 13 en 14 en 15 indien zich een huishouden meldt dat op dat moment in hetzelfde complex een woning huurt.
3. Voor de gevallen waarin dit artikel niet voorziet, stellen verhuurdersnadere labeling op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Artikel 13 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

1. Van de in artikel 3 aangewezen categorieën woonruimte kan ten hoogste 50%van hetaanbod met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio.
2. Van de in het eerste lid bedoelde aanbod kan ten hoogste de helft met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Eemnes.

Artikel 14 Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij het aanbodmodel

1. De rangorde van woningzoekenden bij het aanbodmodel is in geval van:
    a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:
        1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;
        2. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12;
        3. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur, die voldoen aan artikel 12.

    a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Eemnes :
        4. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;

5. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Eemnes, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 tweede lid, die voldoet aan artikel 12;
6. Woningzoekende met de langste inschrijfduur die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12;
7. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 12.

b. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:
8.Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;

2. Overige woningzoekenden op volgorde van de langste inschrijfduur die voldoen aan artikel 12.
9.Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lijst, die voldoet aan artikel 12.

Artikel 15Rangorde woningzoekenden bij toewijzing en verlening huisvestingsvergunning bij loting

1. De rangorde van woningzoekenden bij het lotingsmodel is in geval van:
a.Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio:
   1. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;
   2. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12.
   3. Overige eerstvolgende woningzoekenden op de lotinglijst die voldoen aan artikel 12.

a. Woonruimte die met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio en daarbinnen met voorrang aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Eemnes:
   4. Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;
   5. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente Eemnes, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 tweede lid, die voldoet aan artikel 12.
   6. Woningzoekende die als eerste gegadigde is geloot en die beschikt over een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 eerste lid, die voldoet aan artikel 12.
   7. Overige eerstvolgende woningzoekenden op de lotinglijst die voldoen aan artikel 12.

b. Woonruimte die wordt aangeboden zonder voorrangsbepaling met betrekking tot economische of maatschappelijke binding:
8.Woningzoekende met een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18, die voldoet aan artikel 12;
1. Overige eerstvolgende woningzoekenden op de lotinglijst die voldoen aan artikel 12.
9.Indien een woningzoekende de aangeboden woonruimte niet accepteert, wordt de woonruimte aangeboden aan de eerstvolgende woningzoekende op de lotingslijst, die voldoet aan artikel 12.

Artikel 16 Rangorde woningzoekenden met een urgentieverklaring

Woningzoekenden die beschikken over een geldige urgentieverklaring als bedoeld in artikel 18 worden ten opzichte van elkaar gerangschikt op volgorde van de oudste datering van de urgentieverklaring;
PARAGRAAF 5 URGENTIE

Artikel 17 Procedure urgentieverklaring

1. Een woningzoekende kan bij burgemeester en wethouders een verzoek indienen om een urgentieverklaring.
2. Het verzoek om een urgentieverklaring gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens:
   a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
   a. omvang van het huishouden van de verzoeker;
   b. aanduiding en motivering urgentiecategorie;

3. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de bepaling van de mate van urgentie aanvullende bewijsstukken opvragen.
1. Bij de beoordeling van het verzoek om een urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich bij de urgentiedoelgroepen als bedoeld in artikel 18, vijfde lid onder a en 18, zesde lid laten adviseren door de urgentiecommissie.
2. Er kan slechts eenmaal op basis van dezelfde feiten en omstandigheden een urgentieverklaring worden aangevraagd.
6. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   a. de naam en contactgegevens van de woningzoekende;
   b. de datum van afgifte van de urgentieverklaring,
   c. de urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld;
   d. dat de urgentieverklaring alleen geldig is voor het woningaanbod in de gemeente Amersfoort;
   e. voor zover sprake is van een toekenning in urgentiecategorie 1, dat burgemeester en wethouders kunnen bemiddelen.

1. Bij de beoordeling van een verzoek om een urgentieverklaring worden de volgende elementen meegewogen:
a. Er is sprake van een dusdanige noodsituatie van de woningzoekende dat – in afwijking van de reguliere wachttijd- een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem noodzakelijk is;
b. Zelfredzaamheid: de mogelijkheden en kansen die de woningzoekenden hebben om zelf in hun huisvesting te voorzien;
c. Verwijtbaarheid: de woningzoekende treft geen blaam voor de ontstane situatie;
d. Bij de beoordeling of er naar het oordeel van burgemeester en wethouders een andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen worden ook het inkomen en het vermogen van de woningzoekende betrokken.
1. Een urgentieverklaring kan alleen gelden voor etagewoningen, tenzij een ander woningtype is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor huishoudens bestaand uit 6 personen of meer en voor de doelgroep als bedoeld in artikel 18, tweede lid onder g gelden voor alle woningtypes.
2. Een urgentieverklaring geldt niet voor nieuwbouwhuurwoningen, tenzij een nieuwbouwwoning is geïndiceerd. Urgentieverklaringen voor de doelgroep als bedoeld in artikel 18, tweede lid onder g en artikel 18, vijfde lid onder b kunnen ook gelden voor nieuwbouwwoningen.
3. Woningcorporaties kunnen in bijzondere gevallen woonruimte uitsluiten voor urgentiekandidaten, bijvoorbeeld in geval leefbaarheidsproblematiek of populariteit van de woning.

Artikel 18 Doelgroepen van urgentie

1.Burgemeester en wethouders kunnen een urgentieverklaring verstrekken wegens
a. dwingend beleidsmatige redenen;
b. sociale indicatie;
c. medische indicatie.
1. Onder dwingend beleidsmatige redenen vallen de volgende doelgroepen:
   a. cliënten van (hulpverlenings)organisaties waaronder opvang voor o.a. huishoudens die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of huiselijk geweld;
   b. vergunninghouders die op basis van de taakstelling gehuisvest dienen te worden zoals bedoeld in artikel 28 van de wet;
   c. mantelzorgontvangers;
   d. mantelzorgverstrekkers;
   e. functionarissen die vanwege gemeentelijk veiligheids- of openbare orde beleid hun standplaats hebben in de woningmarktregio;
   f. situaties van gedwongen verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van toekomstige inbreidings- en uitbreidingsgebieden
   g. bewoners uit te saneren stedelijke vernieuwingsgebieden zoals beschreven in het Sociaal Statuut;
   h. zij die een dure huurwoning of een koopwoning verlaten om een goedkopere huurwoning te betrekken, waarbij als voorwaarde geldt dat het huishoudensinkomen te laag is om de huur of hypotheek van de huidige woning te betalen, blijkende uit een woonkostentoeslag die wordt verstrekt door de gemeente Amersfoort;
   i. cliënten die te maken hebben met meervoudige problematiek voor wie urgentie wordt aangevraagd door de betrokken maatschappelijke organisatie.

2. De onder het eerste lid, onder b en c genoemde doelgroepen en de onder het tweede lid, onder e t/m i genoemde doelgroepen dienen een economische of maatschappelijke binding te hebben aan de gemeente Eemnes. Deze eis kan niet worden gesteld aan doelgroepen genoemd onder het tweede lid onder a t/m d.

3. Urgentieverklaringen bestemd voor de doelgroep genoemd onder het tweede lid onder a, worden conform een besluit van burgemeester en wethouders in een contingent verstrekt aan de desbetreffende hulpverleningsorganisaties voor de door hen voorgedragen kandidaten.
4. Van een **medische indicatie** is sprake in de volgende gevallen:
a. indien, op advies van een door burgemeester en wethouders in te schakelen onafhankelijk medisch adviesorgaan, is vastgesteld dat – in afwijking van de reguliere wachttijd een snellere oplossing van het huisvestingsprobleem uit medisch oogpunt noodzakelijk is, waarbij een relatie dient te bestaan tussen de medische problematiek en de huidige woonsituatie, en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid bestaat om het woonruimteprobleem op te lossen.
b. indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning verhuizing wordt aanbevolen in verband met moeilijkheden bij het normale gebruik van de woning, vanwege aantoonbare beperkingen op grond van ziekte of gebrek, kan urgentie worden verleend, mits verhuizen naar oordeel van burgemeester en wethouders spoedeisend is en de goedkoopst adequate voorziening is.
1. Van een **sociale indicatie** is sprake indien op advies van de urgentiecommissie door burgemeester en wethouders is vastgesteld dat een urgentieverklaring uit sociaal oogpunt noodzakelijk is. Hieronder worden de volgende situaties gerekend:
a. Echtscheiding met een of meer inwonend(e) minderjarige kind(eren);
b. Woningzoekenden die zich bevinden in een onaanvaardbare situatie waarbij het gaat om ernstige, levensbedreigende problemen in relatie tot de huidige woning.
1. Urgentie op grond van zesde lid onder a is alleen mogelijk als voldaan is aan de volgende voorwaarden:
   a. er is een rechterlijke (eind-)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden;
   b. die beschikking is in het register van de burgerlijke stand ingeschreven;
   c. uit het huwelijk komen één of meer kinderen voort, die ten tijde van de inschrijving (ad b) minderjarig zijn en de ouder die de urgentieverklaring aanvraagt oefent (mede) ouderlijk gezag uit over het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen. Ook minderjarige kinderen die uit een eerder huwelijk of eerdere samenleving voortkomen, worden meegerekend;
   d. het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen heeft/hebben het hoofdverblijf bij de ouder die de urgentie aanvraagt. In de situatie waarin meerdere minderjarige kinderen verdeeld over beide ouders hun hoofdverblijf is toegewezen op basis van een ouderschapsplan kunnen beide ouders urgentie aanvragen;
   e. een minderjarig kind heeft het hoofdverblijf bij de woningzoekende ouder als uit het ouderschapsplan blijkt dat het kind gemiddeld, bezien over een kalenderjaar, minimaal drie dagen in de week bij die ouder woont;
   f. de ouder/ouders die de urgentie aanvraagt/aanvragen heeft/hebben niet het recht of de mogelijkheid om in de echtelijke woning te blijven wonen en kan/kunnen niet over andere zelfstandige woonruimte beschikken;
   g. het verzoek om urgentie wordt ingediend binnen 6 maanden nadat de rechterlijke (eind)beschikking waarin is bepaald dat het huwelijk is ontbonden, in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven en
   h. er bestaat naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen andere mogelijkheid om het woonruimteprobleem op te lossen.

2. Voor gevallen van “samenleving” worden vermelde criteria, voor zover mogelijk, analoog toegepast indien:
a. aantoonbaar is dat er sprake is geweest van samenleving voor de minimale duur van 1 jaar;
b. aantoonbaar is dat de samenleving is beëindigd;
c. aantoonbaar is dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt;
d. In de situatie als bedoeld onder a moet naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zijn aangetoond dat de samenleving minstens een jaar heeft geduurd, de samenleving is beëindigd én dat het minderjarige kind/ de minderjarige kinderen het hoofdverblijf heeft/hebben bij de ouder die de urgentie aanvraagt. Dit kan bij afwezigheid van een ouderschapsplan worden aangetoond met een notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document.
e. De beëindiging van de samenleving kan bijvoorbeeld worden aangetoond met een notariële akte, ondersteund door ander bewijs waaruit de beëindiging blijkt. Hierbij kan gedacht worden aan een uittreksel uit de GBA, bankafschriften, gegevens van de belastingdienst en andere officiële instanties en bewijs van beëindiging van gezamenlijke rekeningen en andere overeenkomsten.
1. Urgentie in situaties bedoeld in het zesde lid onder b is alleen mogelijk indien:
a. met politierapporten kan worden aangetoond dat er sprake is geweest van zeer ernstige, direct tegen het leven gerichte mishandeling, terwijl er gegronde vrees is voor herhaling. Hierbij dient een relatie te bestaan tussen de problematiek en de huidige woonsituatie. Daarnaast moet een

andere woning binnen dezelfde gemeente kunnen bijdragen aan een oplossing van de huidige levensbedreigende woonsituatie.

b. Indien een woningzoekende dringend behoefte heeft aan andere woonruimte in geval van dakloosheid door plotselinge overmacht. Onder dakloosheid door plotselinge overmacht wordt verstaan: dakloosheid als gevolg van het onbewoonbaar raken van de woning door een calamiteit waardoor de woning ernstig beschadigd is.

Artikel 19 Urgentiecategorieën

1.*nvt*

Artikel 20 Overige bepalingen urgentieverlening

1. De door burgemeester en wethouders verstrekte urgentieverklaringen zijn alleen geldig voor het in de gemeente Eemnes beschikbare woningaanbod en kunnen een zoekprofiel bevatten.
2. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag van urgentie is de aanvrager een vergoeding verschuldigd.

Artikel 21 Vervallen, intrekken, wijzigen of verlengen van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vervalt na het verstrijken van de geldigheidsduur.
1. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring intrekken indien:

a. de woningzoekende niet langer valt onder de genoemde doelgroepen in artikel 18;
b. het huishouden niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de verklaring is verleend;
c. de woningzoekende bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
d. de woningzoekende daar om verzoekt;
e. de termijn waarvoor de verklaring is verstrekt, is verstreken;
f. indien de feitelijke omstandigheden niet overeenstemmen met de beschrijving van die omstandigheden in de Gemeentelijke Basisadministratie.

1.Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de verklaring verlengen indien:

a. geen woonruimte beschikbaar is geweest gedurende de periode waarvoor de urgentieverklaring is verleend;
b. in bijzondere gevallen.
    1. Burgemeester en wethouders kunnen al dan niet op verzoek van de woningzoekende de urgentiecategorie wijzigen, als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
    2. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

PARAGRAAF 6 AFWIJKENDE BEPALINGEN VOOR BIJZONDERE WOONVORMEN

Artikel 22 - 26

Nvt

HOOFDSTUK 3 VERDERE BEPALINGEN

Artikel 27 Experimenten

De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet.

Artikel 28 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 29 Bestuurlijke boete.

Nvt

Artikel 30 Restbepaling
In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het in de Huisvestingsverordening bepaalde.

Artikel 31 Overleg bij wijziging
1. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg overeenkomstig artikel 6 van de wet, met de in de gemeente Eemnes werkzame toegelaten
2. Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van deze verordening stemmen burgemeester en wethouders deze af met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente Eemnes is gelegen.

Artikel 32 Mandaat
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van hun bevoegdheden krachtens hoofdstuk 2 te mandateren aan corporaties en eigenaren van particuliere huurwoningen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 33 Overgangsregeling
1. De inschrijfduur van woningzoekenden die op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 waren ingeschreven in het register van de gemeente Eemnes, is bij de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 met drie jaar verhoogd voor wat betreft woningen in de gemeente Eemnes;
2. De verhoging als bedoeld in het eerste lid wordt drie jaar na inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2014 ongedaan gemaakt;
3. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat de termijn waarvoor de verhoging geldt, wordt verlengd.

Artikel 34 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Eemnes 2015”.

Artikel 35 Inwerkingtreding
1\. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die van bekendmaking.

1\. Op het tijdstip genoemd in het eerste lid wordt de Huisvestingsverordening Eemnes 2014 ingetrokken.

1\. De intrekking van de Huisvestingsverordening Eemnes 2014 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van vergunningen of ontheffingen –hoe ook genaamd- dan wel krachtens die verordening gestelde beleidsregels, voorschriften en beperkingen – hoe ook genaamd.

2\. Op een aanvraag om vergunning of ontheffing, een verzoek om inschrijving, verlening van urgentie of toestemming anderszins, welke is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet onherroepelijk is beschikt, blijven de bepalingen van de huisvestingsverordening die golden op het moment van indiening van het verzoek van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 juni 2015.
J.A. de Bruijn R. van Benthem RA
de griffier, de voorzitter,

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING
Algemeen
Op 1 januari 2014 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de woonruimteverdeling en in wijzigingen in samenstelling van de woningvoorraad. Een huisvestingsverordening kan bestaan uit drie onderdelen: woonruimte-verdeelregels, urgentieregels en regels voor wijzigingen in samenstelling van de voorraad.
De belangrijkste punten uit de nieuwe wet zijn:
- Het uitgangspunt van de nieuwe wet is vrijheid van vestiging. Bemoeienis van de overheid bij de woonruimteverdeling is onder de nieuwe wet dus niet meer vanzelfsprekend.
- De overheid mag alleen nog sturen in de woonruimteverdeling door middel van een huisvestingsverordening, in convenanten tussen gemeenten en corporaties mogen geen woonruimteverdeelregels meer zijn opgenomen.

- Gemeenten mogen geen 'nadere regels' (beleidsregels) meer opstellen bij een huisvestingsverordening. De beleidsregels zijn daarom nu geïntegreerd in de huisvestingsverordening.
- Volgens de Huisvestingswet mogen gemeenten alleen nog woonruimteverdeelregels hanteren als er sprake is van schaarste en de wet vraagt daarbij om een onderbouwing van die schaarste. De gemeenteraad moet deze onderbouwing goedkeuren.
- Woonruimteverdeelregels moeten ingebed zijn in een breder beleidsproces dat er onder andere op is gericht een einde te maken aan schaarste. De gemeente moet zich inspannen om schaarste terug te dringen, bijvoorbeeld door hierover afspraken met corporaties te maken in de prestatieafspraken.
- De huisvestingsverordening is niet langer onbeperkt geldend, maar heeft een maximum termijn van vier jaar. Als de gemeente ook daarna woonruimteverdeelregels wil blijven hanteren, moet opnieuw schaarste worden aangetoond.
- De bindingseisen vervallen. Dat betekent dat in de huisvestingsverordening niet meer kan worden geregeld dat je in de regio Amersfoort alleen kans maakt op een woning als je maatschappelijke of economische binding hebt met de regio. Hiervoor in de plaats is een bepaling over lokaal maatwerk opgenomen: maximaal 50% van de vergunningplichtige woonruimte kan met voorrang worden aangeboden aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente.
- Een urgentieregeling kan ook worden opgesteld als er geen sprake is van schaarste. Gemeenten zijn vrij om urgentiecategorieën te bepalen, maar áls de gemeente een urgentieregeling hanteert, dan zijn drie urgentiecategorieën verplicht: woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld, woningzoekenden die mantelzorg ontvangen of verlenen en vergunninghouders ('statushouders').

De situatie in de regio en in Eemnes
. Op basis van deze maat voor schaarste zijn de verhuurgegevens in de gemeente Amersfoort uit de periode 2011-2013 geanalyseerd. Daaruit blijkt dat er schaarste is en het is daarom mogelijk om woonruimteverdeelregels te hanteren. In de woonruimteverdeelregels is lokaal maatwerk opgenomen. In de regio Amersfoort is sprake van schaarste c.q. gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden, op grond daarvan wordt en blijft voorrang voor maatschappelijk en economisch gebondenen toegepast. De gemeenteraad van Eemnes is van mening dat er in Eemnes sprake is van schaarste aan goedkope huurwoningen en hanteert lokaal maatwerk voor woningzoekenden met een binding aan de gemeente. Als maat voor schaarste is genomen: er is sprake van schaarste als de nieuwe huurders een wachttijd hebben van 2 jaar of meer De motivatie daarvoor is gelegen in:
- gemiddeld 1400 vrijkomende sociale huurwoningen per jaar ten opzichte van meer dan 8500 ingeschreven woningzoekenden over 2013 en 2014, voor Eemnes geldt dat er in 2013 80 vrijkomende sociale huurwoningen zijn ten opzichte van 975 ingeschreven woningzoekenden met een gemiddelde inschrijfduur van 3,5 jaar.
- geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden: de provinciale verordening kent voor onze regio een veelheid aan rode en groene contouren. Die contouren werken ernstig beperkend op de mogelijkheden tot uitbreiding
- diverse regionale onderzoeken, bijvoorbeeld de provinciale Woningmarktmonitor, rapportages de gemeente Amersfoort, bureau O&S, die aantonen hoe beperkt de kansen zijn voor de laagste en lage middeninkomens om woonruimte te vinden in de regio.

<u>Huisvestingswet en urgent woningzoekenden</u>
De wet noemt drie categorieën van woningzoekenden die in de urgentieregeling moeten staan:
-Mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen
Het gaat in praktijk om urgentie voor alle vrouwen uit elke vrouwenopvang in Nederland.
- Mantelzorgers- en ontvangers. Naast mantelzorgers komen nu ook mantelzorgontvangers voor urgentie in aanmerking.
- Vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders (of statushouders) wordt door het rijk aan gemeenten als taakstelling opgelegd. Gemeenten vragen daartoe corporaties om woonruimte. Tot nu toe gebeurt dat via directe bemiddeling – gemeente vraagt corporatie om woning voor huisvesting statushouder. Met het verlenen van een urgentie aan statushouders kan een efficiëntere sturing op en afstemming van vraag en aanbod gerealiseerd worden.
In de regio Amersfoortzijn en blijven daarnaast als urgentiecriteria gehanteerd:
- sociale en of medische gronden
- dakloosheid als gevolg van calamiteiten
- financiële ontwrichting
- geweld
- dakloosheid of langdurige inwoning ouder met minderjarig(e) kind(eren).

<u>Huisvestingswet en 'administratieve zaken'</u>
De Huisvestingswet behelst een vergunningstelsel voor toewijzing van woningen die onder de verordening vallen. Ook het bijhouden van een lijst van ingeschreven woningzoekenden kan nu belegd worden bij de samenwerkende corporaties, het SWEV. Beide aspecten worden na 1 juli door de gezamenlijke regionale woningcorporaties uitgevoerd, zodat de huidige werkwijze via WoningNet gehandhaafd kan blijven en de administratieve belasting zoveel mogelijk beperkt kan blijven, voor zowel gemeenten als woningcorporaties, maar vooral voor woningzoekenden.

Definities (artikel 1)
De begrippen mantelzorg, mantelzorgontvanger en mantelzorgverstrekker zijn nieuw opgenomen. Mantelzorgontvangers en verstrekkers zijn een in de Huisvestingswet erkende urgentiedoelgroep. De wet sluit aan bij het begrip mantelzorg uit de Wmo, dat als volgt is gedefinieerd*:* hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.
De Huisvestingwet laat toe dat regulering van standplaatsen voor woonwagens kan plaats vinden. Er is in de wet geen definitie opgenomen. Voor de duidelijkheid is standplaats in de verordening gedefinieerd.

Werkingsgebied (artikel 3 t/m 5) en voorrang voor economisch en maatschappelijk gebondenen aan regio en Eemnes
De verordening heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Koopwoningen mogen niet meer onder een verordening vallen.
Met de huisvestingsvergunning wordt geregeld dat huurwoningen onder de huurtoeslaggrens terecht komen bij doelgroepen met een inkomen onder de voor woningcorporaties geldende inkomensgrens van € 34.911 (prijspeil 2015). Verder moeten woningzoekenden Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfstitel.
Daarnaast wordt het met de verordening mogelijk om voor ten hoogste 50% van het woningaanbod voorrang te geven aan woningzoekenden met een economisch of maatschappelijk binding aan de woningmarktregio. Dit gebied omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Bij ten hoogste de helft van dit woningaanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijk binding aan Eemnes. De bindingseisen zijn geen toelatingscriterium meer voor de huisvestingsvergunning maar een rangordecriterium.

Inschrijving en bekendmaking aanbod (artikel 6 en 7)
De corporaties zijn verantwoordelijk voor het inschrijfsysteem. Iedereen kan zich inschrijven. De corporaties leggen bepaalde gegevens vast en verstrekken een inschrijfbewijs. Verder is bepaald dat het woningaanbod kosteloos digitaal moeten worden bekendgemaakt.

Procedurebepalingen aanvraag huisvestingsvergunning en vruchteloze aanbieding (artikel 8, 9 en 10)
In artikel 8 is bepaald hoe de aanvraag van de huisvestingsvergunning moet plaatsvinden. Artikel 9 bevat de vruchteloze aanbiedingsprocedure, waarbij na twee keer vruchteloos adverteren de woning kan worden toegewezen waarbij van de doelgroepbepaling (artikel 5) en van de rangordebepalingen (artikel 12, 13, 14 of 15) kan worden afgeweken. Artikel 10 geeft aan wanneer een huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken.

Aanbieding en rangorde (artikel 11 t/m 16)
Geregeld is dat woonruimte op drie manieren kan worden aangeboden. Via het aanbodmodel, via loting en soms kan worden bemiddeld. Bemiddeling vindt plaats in bijzondere gevallen. In het lokaal convenant woonruimteverdeling zijn hier aanvullende afspraken over gemaakt, bijvoorbeeld dat de corporaties aan burgemeester en wethouders rapporteren over de mate en aard van de situaties waarin bemiddeling heeft plaatsgevonden en dat maximaal 2% van het vrijkomende woningaanbod per corporaties mag worden bemiddeld.
Voorts zijn in artikel 11 t/m 16 rangorderegels geformuleerd waarmee de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Er is een rangorde per verdelingsmodel gegeven.
Urgent woningzoekenden gaan zowel bij het aanbodmodel als bij loting voor op andere woningzoekenden. Bij het aanbodmodel is de inschrijfduur van een woningzoekende bepalend voor de volgorde. Bij het lotingsmodel geldt de eerst gelote gegadigde.

Urgentie (artikel 17 t/m 21)
Hier is opgenomen aan wie een urgentieverklaring kan worden verstrekt.

Standplaatsen (artikel 22 t/m 26)
nvt.

Experimenten (artikel 27)
In de verordening is een experimenteerartikel opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van de verordening.

Hardheidsclausule (artikel 28)

De hardheidsclausule maakt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om in het voordeel van de aanvrager af te wijken van de verordening in gevallen waar de verordening naar hun oordeel tot bijzondere hardheid leidt.
Bestuurlijke boete (artikel 29)
In deze artikelen is geregeld wie de verordening kunnen handhaven en wat de boete is bij overtreden van de verordening.
Restbepaling (artikel 30)
In dit artikel is bepaald dat in gevallen waarin de Huisvestingsverordening geen uitsluitsel geeft, zij zullen beslissen. Daarbij laten ze zich alleen leiden door overwegingen uit de verordening en ten behoeve van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
Overleg bij wijziging (artikel 31)
In dit artikel wordt bepaald dat burgemeester en wethouder bij het voorbereiden van vaststelling of wijziging van deze verordening overleg plegen met de relevante partijen en deze afstemmen met andere gemeenten uit de woningmarktregio.
Mandaat (artikel 32)
In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders de uitoefening van bepaalde bevoegdheden kunnen mandateren aan corporaties en eigenaren van particuliere huurwoningen.
Overgangsregeling (artikel 33)
Bij de inwerkingtreding van regionale woonruimteverdeling is een overgangsregeling vastgesteld, in principe voor de duur van 3 jaar. Deze overgangsregeling is tegelijk met de Huisvestingsverordening 2014 in werking getreden, is daarom ook bij het inwerkingtreden van deze verordening nog van kracht en dus opgenomen in de verordening.
Citeertitel (artikel 34)
Deze verordening wordt genoemd “Huisvestingsverordening Eemnes 2015”
Inwerkingtreding (artikel 35)
In dit artikel is opgenomen wanneer de verordening in werking treedt.